



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (II)
PART II—Section 3—Sub-Section (II)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

8W
27/11

सं. 384]

नई दिल्ली, बुधवार, जून 28, 1989/आषाढ़ 7, 1911

No. 384]

NEW DELHI, WEDNESDAY, JUNE 28, 1989/ASADHA 7, 1911

इस भाग में भिन्न पृष्ठ संख्या दी जाती है जिससे कि यह असंग्र संकलन के रूप में
रखा जा सके

Separate Paging is given to this Part in order that it may be filed as a
separate compilation

कार्मिक, लोक शिक्षा और पेंशन मंत्रालय

(कार्मिक और प्रशिक्षण विभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 28 जून, 1989

का.प्र. 492 (घ).—केन्द्रीय सरकार की यह राय है कि इस अधिसूचना के पैरा 2 में विनिर्दिष्ट सार्वजनिक महत्व के किसी निश्चित मामले की जांच करने के प्रयोजन के लिए जांच आयोग नियुक्त करना आवश्यक है;

अतः, अध, केन्द्रीय सरकार, जांच आयोग अधिनियम, 1952 (1952 का. 60) की धारा 3 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, एक जांच आयोग नियुक्त करती है जो एकल सदस्य, अर्थात् भारत के उच्चतम न्यायालय के न्यायाधीश न्यायमूर्ति श्री कुलदीप सिंह से मिलकर बनेगा।

2. आयोग के निर्देश-निबन्धन निम्न प्रकार होंगे :-

(क) निम्नलिखित से संबंधित तथ्यों और परिस्थितियों की जांच करना—

(i) होसर-सरजापुर रोड (कर्नाटक) में बंगलौर विकास प्राधिकरण द्वारा नॉन-रेजिस्टर्ड इन्डियन हाउसिंग एसोसिएशन (कर्नाटक) को जो एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी है, 110 एकड़ भूमि के प्रतरण की प्रस्थापना (जिसकी सुसंगत समझी इसके उपाबन्ध-1 में दी गई है);

(ii) मैसर्स नारायणस्वामी एंड संस, म.उ.प. एंड रोड, धासवन-गुजी, बंगलौर द्वारा, जिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय 886/4, लक्ष्मीपुरम, मैसूर में है, 30-9-1987 को निष्पत्ति किए जाने के लिए तालपति बिलेख द्वारा बसराहल्ली ग्राम, बंगलौर के सर्वेक्षण सं. 6/1 और 6/2 में स्थित भूमि के 5 एकड़ और 24 गुंटा (लगभग 22.622 वर्ग मीटर) का मैसर्स रेखाजीत बिल्डर्स एंड डेवलपर्स, 594, V सेन, 11वां क्रॉस सदाशिव नगर, बंगलौर के पक्ष में विवाद (जिसकी सुसंगत समझी इसके उपाबन्ध-2 में दी गई है);

(ख) इस पैरा के उपपैरा (क) में निर्दिष्ट किसी विषय के संबंध में किसी व्यक्ति की ओर से किसी अनियमितता, अनौचित्य या विधि के उल्लंघन की जांच करना;

(ग) किसी अन्य विषय की जांच करना जो इस पैरा के उपपरा (क) में निर्दिष्ट किसी कार्य, लोप या संशोधन से सम्बन्धित होना है अथवा उससे सम्बंधित या सम्बन्धित है।

3. आयोग अपनी रिपोर्ट केन्द्रीय सरकार को यथाशीघ्र, किन्तु इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से तीन मास के अन्तर में देगा।

4. यदि आयोग, ठीक समझे तो वह पैरा 2 के उप पैरा (क) में निर्दिष्ट किसी विषय पर उक्त अधि की समाप्ति के पूर्व केन्द्रीय सरकार को प्रत्येक से रिपोर्ट दे सकेगा।

5. केन्द्रीय सरकार को यह राय है कि आयोग द्वारा की जाने वाली जांच के स्वरूप और मामले की अन्य परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, उक्त आयोग को जांच आयोग अधिनियम, 1952 (1952 का 60) की धारा 5 की उपधारा (2), उपधारा (3), उपधारा (4) और उपधारा (5) के सभी उपबंध लागू किए जाएं और केन्द्रीय सरकार, उक्त धारा 5 की उपधारा (1) द्वारा प्रवृत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, यह निर्णय लेती है कि उस धारा की उक्त उपधारा (2), उपधारा (3), उपधारा (4) और उपधारा (5) के सभी उपबंध आयोग को लागू होंगे।

[सं. 401/17/89-ए बी डी-IV]

डी. सेम, संयुक्त सचिव

अनुसूच-1

अनिवासी भारतीय आवास योजना

कर्नाटक के तत्कालीन मुख्य मंत्री के सुझाव के अनुसरण में बंगलौर विकास प्राधिकरण ने अगस्त-दिसम्बर, 1986 के दौरान होसूर-सरजापुर रोड लेआउट पर एक अनिवासी भारतीय आवास योजना तैयार की थी। बंगलौर विकास प्राधिकरण ने इस योजना का प्रचार नहीं किया। फिर भी तत्कालीन मुख्य मंत्री के माई, 1987 के दौरान यूरोप और अमेरिका के प्रस्तावित दौरे के लिए, विस्तृत विवरणिकाएँ छपवाई गई थीं। इन विवरणिकाओं के अनुसार कर्नाटक के अनिवासी भारतीयों के सुस्थापित समूहों को बंगलौर विकास प्राधिकरण से संपर्क करने के लिए आमंत्रित किया गया और उन्हें कहा गया कि वे होसूर-सरजापुर लेआउट पर अनिवासी भारतीयों के लिए 110 एकड़ भूमि के विकास के लिए अपनी सव्यता तथा अपने तकनीकी और वित्तीय संसाधनों के द्योरे प्रस्तुत करें।

2 श्री एच.जी.पी. रेड्डी, अध्यक्ष, बंगलौर विकास प्राधिकरण ने अपने दिनांक 19-3-1987 के पत्र द्वारा बम्बई के एक सुविधागत निर्माता श्री एम.टी. लोखण्डवाला तथा लोखण्डवाला समूह के धार्मिक नेता कुवादेकर को "बंगलौर महानगर की योजना तथा विकास" विषय पर राष्ट्रीय संसदीय में भाग लेने के लिए आमंत्रित किया। उसी दिन अर्थात् 19-3-1987 को श्री कुवादेकर ने अपने अनिवासी भारतीय प्राहकों की ओर से योजना के द्योरे पृष्ठों द्वारा बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष को एक पत्र लिखा। बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष ने 20-3-1987 को श्री कुवादेकर को इस योजना की जानकारी दी और साथ ही यह आश्वासन दिया कि जिन अनिवासी भारतीयों ने उनसे अनुरोध किया था उनसे सम्बंधित द्योरे और पृष्ठभूमि देने पर वह और अधिक जानकारी प्राप्त कर सकते हैं। श्री एन. कुवादेकर ने 27 से 29 मार्च, 1987 के दौरान बंगलौर में आयोजित उपर्युक्त संसदीय में भाग लिया।

3. 30.3.87 को अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) ने मेसर्स लोखण्डवाला प्रीमिसेज लि., बम्बई से यह जानना चाहा कि क्या अनिवासी भारतीय आवास योजना के विकास में उनकी दिलचस्पी है और साथ ही श्री कुवादेकर को उनकी ओर से द्योरे तैयार करने के

लिए भी प्राधिकृत किया। मेसर्स लोखण्डवाला प्रीमिसेज लिमिटेड ने अपने दिनांक 20.4.1987 के पत्र द्वारा इस परियोजना को ध्यान में लेने के बारे में अपनी सहमति दे दी।

4. श्री एम.टी. लोखण्डवाला ने अपने दिनांक 12.4.1987 के टेलिफोन द्वारा बम्बई के श्री यामीन सोलंकी को कर्नाटक भूमि के अनिवासी भारतीयों के द्योरे प्रस्तुत करने का अनुरोध किया। श्री यामीन सोलंकी ने अपने दिनांक 14.4.1987 के टेलिफोन द्वारा श्री एम.टी. लोखण्डवाला को 4 अनिवासी भारतीयों अर्थात् सर्वश्री मोहम्मद अहमद-उल्लाह खा, रियाज अहमद खा, मोहम्मद अब्दुल रशीद तथा ए.जी. अब्दुल अजीम के द्योरे प्रस्तुत किये। 23.4.1987 को अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक)-6 अनिवासी भारतीयों अर्थात् सर्वश्री सीजीसी टी. मोनिस, ए.जी. अब्दुल अजीम, एन्ड्रयू एक. मोनिस, कारियर मेनेजीज, एम.ए. खान और रशीद एम.ए. के एक समूह ने लोखण्डवाला समूह के माध्यम से परियोजना को विकसित करने के लिए बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष को एक प्रस्ताव भेजा और यह बताते हुए कि वे कर्नाटक के अनिवासी भारतीयों की बहुत बड़ी संख्या का प्रतिनिधित्व करते हैं "आगत पत्र" के लिए अनुरोध किया।

5. बंगलौर विकास प्राधिकरण ने 25.4.1987 को आयोजित अपनी बैठक में अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) के प्रस्ताव पर विचार किया। बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष ने मुख्य मंत्री के उस सुझाव का जवाब दिया जिसके अनुसार केवल कर्नाटक के अनिवासी भारतीयों के लिए ही उपर्युक्त स्थान पर लगभग 100 एकड़ भूमि आवंटित की जानी थी और यह सूचना दी कि बंगलौर विकास प्राधिकरण ने होसूर-सरजापुर पट्टी में लगभग 110 एकड़ का इलाका ख़ुद लिया है। बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष ने अनिवासी भारतीयों के समूहों से प्राप्त कुछ पत्र पढ़ कर सुनाये और यह निर्णय किया कि इनमें से उपर्युक्त पार्टियों को विस्तृत द्योरे प्रस्तुत करने के लिए कहा जाये। बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष ने दिनांक 30.4.1987 के पत्र द्वारा अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) को यह सूचित किया कि कर्नाटक के अनिवासी भारतीयों के लिए होसूर-सरजापुर मार्ग पर 110 एकड़ भूमि आवंटित कर दी गई है और उनसे विस्तृत द्योरे प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया।

6. अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) के लिए 1.5.1987 से एम्बेसी सेक्टर, 11, क्रिस्टल रोड, बंगलौर का भवन किराये पर ले लिया गया जिसके लिए उद्घृत माल के मालिक के साथ 2.5.1987 को एक पट्टा-करार किया गया। अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) ने अपने दिनांक 2.5.1987 के पत्र द्वारा इस परियोजना को मेसर्स लोखण्डवाला प्रीमिसेज लिमिटेड को सौंपने का निर्णय लिया। श्री कुवादेकर ने अपने दिनांक 8.5.87 के पत्र द्वारा 110 एकड़ भूमि के लिए बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष को अपना मेजाउट-प्लान प्रस्तुत किया।

7. अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) ने अपने दिनांक 20.6.1987 के पत्र द्वारा कर्नाटक के तत्कालीन मुख्य मंत्री को इस बात के लिए धन्यवाद दिया कि उन्होंने प्रस्तावित आवास योजना में अत्यधिक रुचि ली थी और यूरोप और अमेरिका के अपने दौरे के समय उन्होंने उनके सदस्यों और प्रतिनिधियों के साथ मुलाकात की थी। उपर्युक्त संघ द्वारा उक्त पत्र में यह भी कहा गया कि आवास योजना के लिए लोगों में भारी उत्साह है। अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) ने अपने दिनांक 29.6.1987 के पत्र द्वारा बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष को यह भी लिखा कि जब यह योजना यूरोप और अमेरिका में घोषित की गयी तो इसके प्रति अनिवासी भारतीयों ने अत्यधिक उत्साह दिखाया और भूमि की स्थिति तथा अनुमानित लागत के बारे में पूछताछ करते हुए योजना के अनुमोदन का आग्रह किया।

8. 3.7.87 को बंगलौर विकास प्राधिकरण ने अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) को 110 एकड़ भूमि के एक साथ आवंटन को मंजूरी देने का फैसला किया और अपने दिनांक 10/12.8.87 के पत्र द्वारा राज्य सरकार के अनुमोदन के लिए अनुरोध किया। इसके साथ साथ बंगलौर विकास प्राधिकरण ने अनिवासी भारतीय आवास संघ में भूमि की लागत के 25 प्रतिशत के रूप में 55 लाख रुपये जमा करने के लिए कहा और यह भी कहा कि उन्हें भूमि निम्न बातों की पूर्ति हो जाने के बाद दी जाएगी - (i) बंगलौर विकास प्राधिकरण द्वारा पूरी 110 एकड़ भूमि अधिगृहीत कर ली जाए, (ii) संघ द्वारा बंगलौर विकास प्राधिकरण में पूरी लागत जमा करा दी जाए, (iii) संघ को सोसायटी अधिनियम के अधीन पंजीकृत किया जाए, (iv) 110 एकड़ भूमि का आवंटन किए जाने से संबंधित बंगलौर विकास प्राधिकरण के प्रस्ताव को कर्नाटक सरकार द्वारा अनुमोदित कर दिया जाए तथा (v) भारत का रिजर्व बैंक अनिवासी भारतीयों के बारे में अनापत्ति व्यक्त कर दे।

9. लोखण्डवाला सन्ट्र, बम्बई के टेलीफोन नम्बर 6492325, 6494492, 6491807 तथा 6494628 से कनटिक के तत्कालीन मुख्यमंत्री के सामाद श्री मनोहर लाल निजामी के साथ उनके बंगलौर के टेलीफोन नं. 362526 पर, जिन तारीखों में बंगलौर विकास प्राधिकरण द्वारा कतिपय महत्वपूर्ण निर्णय लिए गए थे, उन तारीखों में अथवा उनके आगे पीछे नीचे वर्णित अनुसार बातचीत की गई थी :

टेलीफोन काल की तारीख	अभ्युक्तिता
17.3.87	श्री नरेंद्र कुशादेवर ने बंगलौर विकास प्राधिकरण को 19.3.87 को एक पत्र लिख कर अनिवासी भारतीय आवास योजना के अन्तर्गत की जानकारी मांगी।
23.4.87	अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) ने 23.4.87 को बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष को लोखण्डवाला समूह के माध्यम से परियोजना विकसित करने का प्रस्ताव भेजा।
25.4.87	बंगलौर विकास प्राधिकरण ने 25.4.87 को आयोजित अपनी बैठक में अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) के प्रस्ताव पर विचार किया।
1.7.87	बंगलौर विकास प्राधिकरण ने 3.7.1987 को आयोजित अपनी बैठक में अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) को एक साथ 110 एकड़ भूमि आवंटित करना मंजूर किया।
10.8.87	बंगलौर विकास प्राधिकरण ने 10/12.8.87 के पत्र द्वारा राज्य सरकार के अनुमोदन के लिए अनुरोध किया और साथ ही अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) को भूमि की लागत के 25 प्रतिशत के रूप में 55 लाख रुपये जमा करने के लिए भी कहा।

10. अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) ने अपने दिनांक 7.9.1987 के पत्र द्वारा बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष का यह सूचित किया कि उन्होंने संघ को अपनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत कराने की दिशा में प्रयास किये हैं और संघ ने औपचारिकताओं के पूरा होने तक इलाके की बाड़ लगाने, बाह्य सीमा सर्वेक्षण कराने और एक माइट कार्यालय अलाने की अनुमति देने की प्रार्थना की।

11. संयुक्त अध्यक्ष श्रीमती के एक राष्ट्रिक और दुबई में श्री गौरी सोनंकी के मागीदार श्री बेन हासा ने 10.9.1987 से 12.9.1987 के बीच जम्हरी का दौरा किया। 18.9.1987 को अधिकांश भारतीय आवास संघ (कनटिक) ने बैंक ब्राक बंदोबा, दीरा, संयुक्त

अरब श्रीमती द्वारा 13.9.1987 (2 डिमाण्ड ड्राफ्ट) और 15.9.1987 (3 डिमाण्ड ड्राफ्ट) जारी किये गये 5-5 लाख के 5 डिमाण्ड ड्राफ्टों के जरिये बंगलौर विकास प्राधिकरण में 25 लाख रुपये जमा करा दिये।

12. अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) सीमित गारंटी के साथ 18-9-1987 को एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी के रूप में पंजीकृत हो गया और इनमें सर्वोच्च एन्ड्रयू मोनिस और जार्ज मोनिस, दुबई में कार्यरत दोनों भाई निदेशक नियुक्त किए गए। उनका पता एम्बेसी सेक्टर 11, फिसेन्ट रोड, बंगलौर दिखाया गया। 19-9-1987 को श्री लोखण्डवाला के एक लेखा परीक्षक श्री के. एन. गोपी जो पिछले नौ वर्षों से उनसे परिचित थे तथा श्री लोखण्डवाला के एक निकट दोस्त कुमार जे. चैतानी जो उनकी कंपनी में से एक में निदेशक थे, मोनिस भाइयों के स्थान पर अनिवासी भारतीय आवास संघ के वित्तीय निदेशक नियुक्त किये गये। इसके अतिरिक्त श्री मेल्बेडोर मोनिस, लोखण्डवाला समूह के भूतपूर्व कर्मचारी तथा वर्तमान में लोखण्डवाला समूह की 4 कम्पनियों के निदेशक को अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) बोर्ड की बैठक में पारित एक संकल्प द्वारा इनके प्रबन्धक के रूप में नियुक्त किया गया। कार्यभार के अनुसार सर्वोच्च एन्ड्रयू मोनिस तथा जार्ज मोनिस इस बैठक से उपस्थित थे। श्री मेल्बेडोर मोनिस के पक्ष में सुझावनामा दिए जाने का निर्णय भी किया गया जो अन्ततः 5-4-88 को दे दिया गया।

13. 21-9-87 को आयोजित एक बैठक में, जिसमें बंगलौर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा अन्य वरिष्ठ अधिकारी तथा श्री कुशादेवर उपस्थित थे, यह निर्णय किया गया कि अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) द्वारा विस्तृत विवरणिका का मुद्रण किया जाए जिसमें सुविधाओं निर्माण-लागत, पंजीकरण फार्म इत्यादि जैसे अंग्रेजी दिए गए हों। आवेदकों की पात्रता के संबंध में, इन बात पर महत्व प्रकट की गई कि कनटिक के निवासियों के अतिरिक्त, लगभग 23% मकान/प्लॉट राज्य सरकार के अनुमोदन के अधीन गैर-कनटिक अनिवासी भारतीयों को आवंटित किए जाने होंगे। विधि अधिकारी, बंगलौर विकास प्राधिकरण से उपर्युक्त बातों को तथा इनके के विकास के सभी पहलुओं को सम्मिलित करते हुए बंगलौर विकास प्राधिकरण तथा अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) के बीच निष्पादित किए जाने वाले करार का सतोषी तैयार करने का अनुमोदित किया गया।

14. अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) द्वारा तैयार की गई "लेकसाइट एस्टेट" नामक विवरणिका में वर्णित गया है कि कनटिक मूल के अनिवासी भारतीयों तथा अन्य राज्यों के अनिवासी भारतीयों जिनके लिए बंगलौर विकास प्राधिकरण ने आवासीय यूनिट आवंटित किए जाने का कुछ प्रतिशत आरक्षित किया है, के अतिरिक्त, बंगलौर विकास प्राधिकरण अथवा कनटिक सरकार से अनुमोदन प्राप्त कोई भी व्यक्ति आवासीय यूनिटों के आवंटन का पात्र होगा। आवेदन फार्म जो इस विवरणिका का एक अंग है में इस श्रेणी को विशेष रूप से सम्मिलित किया गया है।

15. 23-9-87 को अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) ने बैंक ब्राक श्रीमान लिमिटेड, दुबई द्वारा 21-9-87 को जारी किए गए 5-5 लाख रुपये के छः डिमाण्ड ड्राफ्टों के जरिए 30.00 लाख रुपये बंगलौर विकास प्राधिकरण में जमा करा दिए। यह 18-9-87 को 5 डिमाण्ड ड्राफ्टों के जरिए जमा कराए गए 25.00 लाख रुपये के अनुसरण में था। श्री यामीन सोनंकी जिन्होंने 55.00 लाख रुपये के उपर्युक्त 11 ड्राफ्ट तैयार करवाए थे, ने प्रवर्तन निदेशावली प्राधिकारों के समक्ष यह उल्लेख किया है कि 10.00 लाख रुपये का योगदान उन्होंने, 10.00 लाख रुपये उनके दो पुत्रों ने तथा बाकी 35.00 लाख रुपये का योगदान उनके संबंधियों/मित्रों/कर्मचारियों द्वारा दिया गया था। उसी दिन अर्थात् 23-9-87 को बंगलौर विकास प्राधिकरण ने अनिवासी भारतीय आवास संघ (कनटिक) का भूमि के पारो और जाड़ लगाने, साइट कार्यालय के निर्माण, सुरक्षा कर्मचारी आदि की व्यवस्था करने की अनुमति दे दी।

16. अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) ने अपने दिनांक 26-9-87 के आवेदन पत्र द्वारा मोनिस बंधुओं की अनिवासी भारतीय हैमियत को बनाए बिना विदेशी मुद्रा विनियमन अधिनियम की धारा 31 (1) के अधीन अनुमति के लिए भारतीय रिजर्व बैंक को आवेदन दिया। भारतीय रिजर्व बैंक ने दिनांक 21-10-87 को आवेदन पत्र "मंजूर नहीं किया गया" के रूप में वापिस कर दिया क्योंकि कंपनी में अनिवासी का कोई हिस्सा नहीं था। इसके पश्चात् अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) ने अपने दिनांक 10-11-87 के पत्र द्वारा बंगलूर विकास प्राधिकरण को यह सूचित किया कि भारतीय रिजर्व बैंक की अनुमति अपेक्षित नहीं है। इसी बीच लोखण्डवाला प्रीमिसेज लिमिटेड की ओर से श्री एस. टी. लोखण्डवाला तथा अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) की ओर से श्री के. एन. गांधी द्वारा 17-10-87 को एक समझौते पर हस्ताक्षर किए गए थे।

17. बंगलूर विकास प्राधिकरण की दिनांक 29-2-88 को हुई बैठक में अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) को भूमि की बिक्री के लिए समझौते के मसौदे का अनुमोदन किया गया तथा इसे अनिवासी भारतीयों को भूमि के इकट्ठे आबंटन के लिए बनाए जाने वाले नियमों का एक अभिन्न अंग बनाने के लिए राज्य सरकार को सिफारिश करने का निर्णय किया गया। दिनांक 29-3-88 को बंगलूर विकास प्राधिकरण ने 40 एकड़ भूमि जो अनिवासी भारतीय आवास योजना के अंतर्गत प्राप्ति थी, के संबंध में भूमि के उपयोग को हटित पट्टी से आवासीय प्रयोजन के लिए बदले जाने के अनुमोदन के लिए राज्य सरकार को अनुरोध करने का प्रस्ताव पारित किया।

18. बंगलूर विकास प्राधिकरण ने दिनांक 7-4-88 को एक बैठक में जिसमें श्री एन. कुबावेकर ने भाग लिया था, अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) को आबंटित भूमि की 3.00 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से कीमत तथा 3.85 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से विकास व्यय मित्यत किया था। आयुक्त बंगलूर विकास प्राधिकरण ने बैठक में कहा कि अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) तब तक उनके पास वर्ज अनिवासी भारतीयों की सूची दें। तदनुसार, बंगलूर विकास प्राधिकरण ने अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) को दिनांक 2/9-5-88 को एक पत्र लिखा। अपने दिनांक 24-5-88 के पत्र द्वारा अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) ने 13 ऐसे व्यक्तियों की एक सूची भेजी जिसमें पंजीकृत आवेदन प्राप्त हुए थे। इस सूची में उन दस व्यक्तियों के नाम जिन्होंने सितम्बर, 1987 में इस जमीन की 25% लागत के लिए 55 लाख रुपये दिए थे अथवा उन छह अनिवासी भारतीयों के नाम जिनकी सूची अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) के दिनांक 23-4-87 के प्रस्ताव के साथ संलग्न की गई थी अथवा मोनिस बंधुओं के नाम शामिल नहीं किए गए थे।

19. जनवरी, 1989 में प्रवर्तन निदेशालय ने अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) से संबंधित विभिन्न परिसरों की तलाशी ली। उनके तत्पश्चात् अन्वेषणों से पता चला कि अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) की विपणन अधिकारी कुमारी जे. बर्गीज, बास्तेब में, मेसर्स लोखण्डवाला कन्सल्टेंसी प्राइवेट लिमिटेड की कर्मचारी है और जे अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) के प्रबंधन से संबंधित अनुदेश लोखण्डवाला समूह के मुख्य कार्यपालक श्री शरत्चंद्र पाट्टा से लेती थी। अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) के पंजीकरण के संबंध में लोखण्डवाला समूह के संचालक कम्पनी सेक्रेटरी श्री शांतिलाल डंड बंगलूर गए थे। इस योजना के विषय में उपवन का पूरा कार्य मेसर्स लोखण्डवाला प्रीमिसेज लिमिटेड ने अपने खर्च पर किया। यह भी पता चला कि सर्वे श्री एंड्रयू मोनिस तथा जार्ज मोनिस ने दिनांक 19-9-87 को अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) की किसी भी बैठक में भाग नहीं लिया, क्योंकि उस तारीख को वे भारत में नहीं थे। श्री एंड्रयू मोनिस उन सभी पत्रों पर अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) की ओर से हस्ताक्षर करते थे जिनकी श्री सेल्वाडोर मोनिस दुबई में उनके पास भेजा करते थे।

20. अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) को भारत में कोई भी हिस्सा पूंजी और परिसम्पत्तियां नहीं हैं। अनिवासी भारतीय आवास

संघ (कर्नाटक) द्वारा विजय बैंक सांताक्रूज ब्रांच बम्बई और केनरा बैंक, बंगलूर में दो खाते खोले गए थे। इन दोनों बैंकों में कुल अमा राशि 1000 रुपये थी वह भी मेसर्स लोखण्डवाला प्रीमिसेज लिमिटेड ने उपलब्ध कराई थी। मेसर्स लोखण्डवाला प्रीमिसेज लिमिटेड ने अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) की ओर से कुल करीब 32.00 लाख रुपये खर्च किए थे जिनमें कार्यस्थल का विकास करने, बाड़ लगाने और गोशाला बनाने पर आया करीब 20.00 लाख रुपये का खर्च भी शामिल है।

21. बंगलूर विकास प्राधिकरण (स्थान का आबंटन) नियमावली, 1984 में यह व्यवस्था है कि प्रत्येक-प्रत्येक व्यक्तियों को उनकी पात्रता के आधार पर स्थान आबंटित किए जाते हैं। नियम 6 में यह भी प्रावधान है कि स्थानों का आबंटन उन वैयक्तिक, धार्मिक या धर्मार्थ संस्थाओं को भी किया जाए जो कि सोसायटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत समितियां हैं या लोक प्रयोजनों के लिए न्याय हैं। इन नियमों में आवासीय सहकारी समितियों को स्थान आबंटित करने की व्यवस्था नहीं है। फिर भी, कर्नाटक सरकार ने अपने जून, 1985 के आदेशों में आवासीय सहकारी समितियों के लिए भूमि अधिग्रहण करने के प्रयोजन से बंगलूर विकास प्राधिकरण को इन बातों पर एकमात्र अधिकरण बना दिया कि प्रत्येक समिति को 20 एकड़ से अधिक जमीन नहीं हो जायगी और यह कि समिति उस पर सामूहिक आवास या बहुमंजिले फ्लैट बना सकती है।

22. तत्पश्चात् के दौरान प्रवर्तन निदेशालय ने अधिमूचना के प्रावधानों की एक फोटो प्रति भी बरामद की जिसे कर्नाटक सरकार ने 1988 में बंगलूर विकास प्राधिकरण (स्थान आबंटन) नियमावली, 1984 के प्रावधानों का संशोधन करने के लिए जारी किया जाना था ताकि विकास को सहकारी समूह आवासीय समितियों, अनिवासी भारतीयों के समूहों आदि को बहुत बड़ी मात्रा में जमीन आबंटित हो सके। प्रवर्तन निदेशालय ने एक हस्तलिखित नोट भी बरामद किया जिसमें यह कानूनी मनाहू थी कि दिनांक 3-7-87 को अनिवासी भारतीय परिषद् के लिए जमीन का आबंटन प्रस्तावित अधिमूचना के अन्तर्गत नहीं आया क्योंकि यह मायो प्रभाव ने ही लागू होगा।

23. कर्नाटक सरकार ने अपने दिनांक 16-2-89 के आदेश द्वारा बंगलूर विकास प्राधिकरण संकल्प, दिनांक 3-7-87 के विषय संख्या 606--अनिवासी भारतीय आवास संघ (कर्नाटक) को 110 एकड़ की जमीन के एक माय आबंटन के अनुमोदन की स्वीकृति नहीं दी और बंगलूर विकास प्राधिकरण को राज्य सरकार के आदेश के अनुसरण में समुचित कार्रवाई करने के लिए निदेश दिया।

अनुबन्ध—II

रेवाजीरू भूमि सौदा

मेसर्स रेवाजीरू विल्डर्स तथा डेबेलर्ज, 594, 5 मेन, 11वां स्ट्रैट, मद्रास नगर, बंगलूर, सभेदारी की एक कम्पनी का गठन 6-1-1987 को किया गया था। कम्पनी में 19 भागीदार हैं। धर्मार्थ गोमा मछीजा श्री सतीश्वर लाल निवासी की बहन, कर्नाटक के तत्कालीन मुख्य मंत्री के बामाड शेट्टी की कम्पनी में 50% भाग प्राप्त है। गोप 15 भागीदार या तो सगे सम्बन्धी हैं अथवा श्री तल्लम एन नन्जुडा शेट्टी के सहयोगी हैं। यद्यपि श्री शेट्टी स्वयं उक्त कम्पनी में भागीदार नहीं हैं, उनके पुत्रों राईयों, बापायों, तथा उनके व्यावसायिक सहयोगियों का उक्त कम्पनी में एकत्रित रूप में 50 प्रतिशत हिस्सा लगा हुआ है।

2. मेसर्स नारायणस्वामी एण्ड सन्स, साऊथ एंड रोड, बसावनगुडी, बंगलूर, जिनका अपना पंजीकृत कार्यालय 886/4, सन्मैगुरम्, मैसूर है, ने आवास तथा गहरी विकास मंत्रों, कर्नाटक सरकार को अपने दिनांक 9-1-1987 के आवेदन पत्र द्वारा अधिक कठिनाइयों के आधार पर साऊथ एंड सन्स, धनाराहल्ली, उत्तराहल्ली, दुबली, बंगलूर साऊथ नामक के नजदीक स्थित सर्वे सं० 6/1 तथा 6/2 वाली 5 एकड़ तथा

24 गुन्टा (लगभग 22622 वर्ग मी०) गाँव के प्रांत भूमि मैदान रेखाजीतु बिल्डर्स तथा डेवेलपर्स को बेचने की अनुमति प्रदान करने के लिए अनुमति दी गई। उक्त भूमि में कर्नाटक सरकार द्वारा पट्टे के तहत 17-7-1985 को शहरी भूमि (अधिकतम सोमा तथा विनियम) अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के विरुद्ध 16194 वर्ग मीटर भूमि अधिग्रहीत थी।

3. 12-1-1987 को तत्कालीन आवास तथा शहरी विकास (एच. यू. डी.) मंत्री ने सचिव, आवास तथा शहरी विकास को मामले को जांच करने के लिए कहा। उसी दिन, अर्थात् 12-1-1987 को, आवास तथा शहरी विकास विभाग ने विशेष आयुक्त, शहरी भूमि मिलिंग, बंगलूरु ने अपनी रिपोर्ट देने का अनुरोध किया। विशेष भूमि अधिग्रहण अधिनियम, बंगलूरु विकास प्राधिकरण ने अपने दिनांक 20-1-1987 के पत्र द्वारा विशेष उपायुक्त, शहरी भूमि मिलिंग बंगलूरु को सूचित किया कि सर्वे सं. 6/1 तथा 6/2 की भूमि को कर्नाटक राज्य एक्स्पर्टन "बी" क्लास के निर्माण के लिए राज्य सरकार के दिनांक 1-9-1948 के आदेश द्वारा अधिग्रहण के लिए अधिभूषित किया गया था और यह कि 1 एकड़ 2 गुन्टा तथा 58 वर्ग गज (लगभग 4298 वर्ग मीटर) माप के सर्वे संख्या 6/1 के सम्बन्ध में अधिग्रहण की कार्यवाही पूरी कर दी गई थी तथा 4 एकड़ और 4 गुन्टा (लगभग 16592 वर्ग मीटर) माप के सर्वे संख्या 6/2 से संबंधित कोई सूचना उपलब्ध नहीं थी। 20-1-1987 को विशेष उपायुक्त, शहरी भूमि मिलिंग ने राज्य सरकार की सिकारिश की कि वह आवेदक को पट्टे से ही राज्य सरकार के दिनांक 17-7-1985 के आदेश द्वारा विमुक्त 16194 वर्ग मी. माप की अतिरिक्त खाली भूमि को बेचने की अनुमति दे तथा 3444 वर्ग मीटर माप की बाकी अतिरिक्त खाली भूमि के सम्बन्ध में बिना की अनुमति सहित छूट दे।

4. तत्पश्चात् मामले पर आवास तथा शहरी विकास विभाग द्वारा कार्यवाही की गई। सचिव, आवास तथा शहरी विकास ने अपनी दिनांक 25-2-1987 की टिप्पणी द्वारा यह उल्लेख करते हुए कि 3444 वर्ग मीटर की बाकी अतिरिक्त खाली भूमि की छूट तथा बिक्री से सम्बन्धित मामले की राज्य सरकार के दिनांक 25-2-1987 के परिपत्र को मंजूर रखते हुए नए मिर से जांच की जानी थी जिसमें यह व्यवस्था थी कि अधिनियम के अधीन छूट देने के लिए अनुचित कठिनाई के प्रश्न का निर्णय करने के लिए शहरी भूमि (सी. तथा आर.) अधिनियम अर्थात् 17-2-1976 के प्रारम्भ की तारीख से पूर्व के श्रृंग को ध्यान में रखा जाना चाहिए। आवेदक को 16194 वर्ग मीटर भूमि (पट्टे से छूट प्राप्त) बेचने की अनुमति देने की सिकारिश की। तत्कालीन आवास तथा शहरी विकास मंत्री ने 4-3-1987 को अपनी अनुमति दे दिया। तत्पश्चात् राज्य सरकार ने दिनांक 6-3-1987 के आदेश द्वारा आवेदक को 16194 वर्ग मीटर भूमि मैसर्स रेखाजीतु बिल्डर्स तथा डेवेलपर्स को बेचने की अनुमति प्रदान की।

5. मैसर्स नारायण स्वामी एण्ड सन्स ने 3444 वर्ग मीटर बाकी अतिरिक्त भूमि को शहरी विकास (सी. तथा आर.) अधिनियम के प्रारम्भ से पूर्व उठाए गए 5.00 लाख से अधिक की श्रृंग को निर्दिष्ट करते हुए आर्थिक कठिनाई के आधार पर मैसर्स रेखाजीतु बिल्डर्स तथा डेवेलपर्स को बेचने की अनुमति सहित छूट देने के लिए दिनांक 24-3-87 को आवेदन पत्र दिया। 27-3-1987 को विशेष उपायुक्त, शहरी भूमि मिलिंग, बंगलूरु ने सचिव, आवास तथा शहरी विकास के अनुरोध पर सहामुहमिपूर्वक विचार करने की सिकारिश की।

6. आवास तथा शहरी विकास विभाग के सम्बन्धित लिपिक ने मामले पर कार्रवाई करने समय 31-7-1987 को यह टिप्पणी वर्त की कि श्रृंगदाताओं द्वारा आवेदक के पक्ष में जारी किए गए पत्रों को हस्ताक्षर स्वीकार नहीं किया जा सका क्योंकि वे समझौते, वचनपत्र हस्ताक्षर के रूप में नहीं थे और यह कि वह भूमि जो कि केंद्रीय क्षेत्र में स्थित थी उसे सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अधिग्रहण करने के आदेश दिए गए थे

और यह कि आवेदकों द्वारा दर्शाए गए श्रृंगों को अपने पास रखी जाने वाली भूमि तथा उग्र भूमि को जिसे बेचने की पट्टे ही अनुमति दे दी गई थी, बेच कर खाली जा सकता था। तथापि अवर सचिव ने अपनी 31-7-1987 की टिप्पणी द्वारा पंजीकृत निविदा की टिप्पणी को अस्वीकार कर दिया और सिफारिश की कि 3444 वर्ग मीटर की अतिरिक्त खाली भूमि के बारे में छूट देने तथा उसे भारत सरकार के दिनांक 2/7-5-1980 के पत्र संख्या 9/48/78-मू.सी.यू. में निहित मार्गदर्शी सिद्धान्तों के अनुसरण में समूह आवास योजना के प्रयोजन के लिए मैसर्स रेखाजीतु बिल्डर्स एण्ड डेवेलपर्स को बेचने के लिए अनुमति देने में कोई आपत्ति नहीं होनी चाहिए। आवास तथा शहरी विकास के संयुक्त सचिव ने यह मन व्यक्त किया था कि आवेदक के अनुरोध को स्वीकार करना बहुत ही कठिन होगा और इन फाईन को दिनांक 31-3-1987 की सचिव, आवास तथा शहरी विकास के माध्यम से मंत्रों, आवास तथा शहरी विकास को प्रस्तुत कर दिया गया था।

7. जिस समय यह फाईन आवास तथा शहरी विकास मंत्री के पास पंजीकृत पड़ी थी, मैसर्स नारायण स्वामी एण्ड सन्स के एक भागीदार श्री बी.एम. नारायण स्वामी ने 7-4-1987 को अपनी वित्तीय जम्मेदारियों को पूर्ण करने हुए एक शपथ पत्र प्रस्तुत किया। आवास तथा शहरी विकास मंत्रों ने, आवास तथा शहरी विकास सचिव से दिनांक 9-4-1987 को आवेदक द्वारा शपथ पत्र के रूप में प्रस्तुत नए शपथ की जांच करने के लिए तथा अपने विचार व्यक्त करने के लिए कहा। आवास तथा शहरी विकास के संयुक्त सचिव ने दिनांक 10-4-1987 को अपनी टिप्पणी द्वारा यह उल्लेख किया कि यह निर्णय करना कठिन होगा कि शपथ पत्र के आधार पर कठिनाई का आधार निरा हो जाता था और यह कि इससे एक अर्थात्तीय उदाहरण उत्पन्न होने की सम्भावना भी है। तथापि, शहरी तथा विकास योजना के संयुक्त सचिव ने अपनी टिप्पणी के बावजूद के हिस्से में यह सिफारिश की थी कि सरकार इस जमीन को समूह आवास योजना के प्रयोजन के लिए भारत सरकार के दिनांक 2/7-5-1980 के पत्र में उल्लिखित मार्गदर्शी सिद्धान्तों के अधीन बेचने की अनुमति दे सकती है। इसके बाद आवास तथा शहरी विकास के सचिव द्वारा दिनांक 13-4-1987 को श्रीर आवास तथा शहरी विकास के मंत्री द्वारा दिनांक 15-4-1987 को फाईन निपटाई गई। दिन क 18-4-1987 को आदेश द्वारा राज्य सरकार ने 3444 वर्ग मीटर की बाकी फालतू खाली पड़ी भूमि के बारे में मैसर्स नारायण स्वामी एण्ड सन्स को छूट की मंजूरी दे दी तथा इसे मैसर्स रेखाजीतु बिल्डर्स एण्ड डेवेलपर्स को बेचे जाने की अनुमति दे दी।

8. मैसर्स रेखाजीतु बिल्डर्स एण्ड डेवेलपर्स की भागीदारी का विलेख दिनांक 5-6-1987 को पंजीकृत किया गया।

9. भारत सरकार ने दिनांक 21-9-1987 की अधिसूचना संख्या म.प्रा. 836 (ई.) द्वारा आयकर अधिनियम के अध्याय 80 के प्रावधानों को दिनांक 1-10-1987 से बंगलूरु नगर में लागू कर दिया जिससे केंद्रीय सरकार कतिपय मामलों में अवसर सम्पत्तियों का क्रय करने में समर्थ हो गई।

10. मैसर्स नारायण स्वामी एण्ड सन्स तथा मैसर्स रेखाजीतु बिल्डर्स एण्ड डेवेलपर्स के मध्य हुआ बिना विवाद दिनांक 30-9-1987 का है। यह 90.00 लाख का अधिकतम बर्तता है जिसके आधार पर 398/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर वैध है। उस समय निकटस्थ क्षेत्रों में प्रचलित बाजार की दर इससे लगभग तीन गुणा अधिक थी। कर्नाटक सरकार ने दिनांक 8-7-1985 के एक परिपत्र द्वारा जयनगर (ब्लाक 1 से 4 ब्लाकों तक) की भूमि को न्यूनतम कोमत आवासीय प्रयोजनों के लिए रु० 750/- प्रति वर्ग गज (लगभग 897/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) तथा वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए 1200/- रुपये प्रति वर्ग गज (लगभग 1435/- रुपये प्रति वर्ग

मीटर) नियत कर दी थी। इसके अतिरिक्त बंगलौर विकास प्राधिकरण ने दिनांक 11-12-1987 को आयोजित अपनी बैठक में 1988 के दौरान साऊथ एण्ड सर्कल पर एन.ए.बी.ए.आर.डी. को 2000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से 20 गुंटा भूमि आवंटित करने का प्रस्ताव किया था और उसी क्षेत्र में 2000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से जीवन बीमा निगम और भारतीय यूनिट ट्रस्ट को भी भूमि आवंटित करने का इरादा किया।

11. उप पंजीयक जिसे प्रशिक्षण पर भेजा गया था, की अनुपस्थिति में मैसर्स नारायणस्वामी एण्ड सन्ज तथा मैसर्स रेवाजीत बिल्डर्स एण्ड डेवेलपर्स के मध्य हुए बिक्री विलेख को उप मण्डलीय सहायक (लिपिकीय स्टाफ सदस्य) जो कि उप पंजीयक के पद का कार्यभार सम्भाल रहा था, द्वारा पंजीकृत किया गया। उपर्युक्त उप-मण्डलीय सहायक आजकल निलम्बाधीन है।

12. श्री गिरधारीदास निचानी, श्री मनोहर एन. मखीजा, श्रीमती शकुन्तला एन. मखीजा, श्रीमती जयश्री आर. निचानी, श्रीमती सुनीता बी. निचानी और श्री बाबूलाल निचानी (ये सभी कर्नाटक के तत्कालीन मुख्य मंत्री के दासाद, श्री मनोहर लाल निचानी के निकट सम्बन्धी थे) की भागीदारी फर्म मैसर्स जी.एम. एजेंसीज, गांधीनगर, बंगलौर, दिनांक 12-8-1987 को बनाई गई। दिनांक 14-8-1987 को इस फर्म ने भारतीय बैंक, न्यू तिप्पसुन्दा शाखा, बंगलौर-72 को 'जी.टी.ई. जेमिनी' बर्ड प्रोसेसर जिसके लिए उन्हें मैसर्स जनरल टेलीकाम्यूनिकेशन्स तथा इलेक्ट्रॉनिक्स प्राइवेट लिमिटेड, बम्बई द्वारा वितरक नियुक्त किया गया था, के वितरण के प्रस्तावित व्यवसाय की चालू पूंजीगत आवश्यकताओं के लिए 65.00 लाख रुपये की ऋण सुविधाएं मंजूर करने के लिए आवेदन किया। दिनांक 16-8-1987 को शाखा प्रबन्धक ने यह उल्लेख करते हुए, क्षेत्रीय प्रबन्धक को ऋण सीमाओं की सिकांरिण की कि यह यह खाता श्री मनोहर लाल निचानी के परिचय पर खोला गया था और इसके सर्वाधिकारों ने 50 लाख रुपये सावधिक जमा के रूप में तथा 50 लाख रुपये राज्य सरकार के माध्यम से जुटाने का वचन दिया था। केन्द्रीय कार्यालय सदास को प्रस्तावों की सिकांरिण भेजते समय, क्षेत्रीय प्रबन्धक ने दिनांक 9-9-1987 के अपने टेलिक्व में सूचित किया कि श्री मनोहर लाल निचानी द्वारा जिनके माध्यम से पर्याप्त धनराशि जमा कराने की संभावना थी इन प्रसूचिधार्थों की गारंटी दी गई है। क्षेत्रीय प्रबन्धक ने ओपन केश क्रेडिट (ओ.सी.सी.) के अंतर्गत 22.5 लाख रुपये की ऋण सीमा की वीश क्रेडिट (के.सी.सी.) के अंतर्गत 27.00 लाख रुपये तथा विलों के अधीन 8.10 लाख रुपये की ऋण सीमा मंजूरी मौखिक रूप से दे दी औपचारिक मंजूरी दिनांक 6-10-1987 को सूचित की गई।

13. दिनांक 30-9-1987 को, भारतीय बैंक, न्यू तिप्पसुन्दा शाखा ने ओ.सी.सी. तथा के.सी.सी. के अंतर्गत मंजूर की गई ऋण सीमाओं का पूरा लाभ उठाते हुए तथा मैसर्स जी.एम. एजेंसीज द्वारा उपलब्ध कराई गई 30.5 लाख रुपये की सीमास्त राशि सहित मैसर्स जनरल टेलीकाम्यूनिकेशन्स एण्ड इलेक्ट्रॉनिक्स प्राइवेट लिमिटेड, बम्बई के पक्ष में 80.00 लाख रुपये का बैंकर्स चैक संख्या 480666 जारी किया। यह बैंक उसी दिन विजया बैंक रेसकोर्स रोड, बंगलौर में जमा किया गया और उसी दिन अर्थात् दिनांक 30-9-1987 को खोले गए मैसर्स जनरल टेलीकाम्यूनिकेशन्स तथा इलेक्ट्रॉनिक्स प्राइवेट लिमिटेड के चालू खाते संख्या 2043 में 79,67,000/- रुपये की राशि जमा हो गई। श्री कमल सिद्दीकी तथा श्री टी. आर. मन्नुनाय हेगडे मैसर्स जनरल टेलीकाम्यूनिकेशन्स एण्ड इलेक्ट्रॉनिक्स प्राइवेट लिमिटेड, बम्बई के निदेशक हैं। उसी दिन अर्थात् 30-9-1987 को श्रीमती शोभा मखीजा के चालू खाता संख्या 1833 में उसी बैंक के चालू खाता संख्या 2043 में से 75,30,000 रुपये की राशि अंतरित की गई थी और इस धनराशि में से श्रीमती शोभा मखीजा द्वारा स्वयं 30-9-1987 को ही 75,27,889 रु. के डिमांड ड्राफ्ट खरीदे गए थे। 3-10-1987 को

38,25,000 रुपये की कीमत के पांच डिमांड ड्राफ्ट रद्द कर दिए गए थे और इस धनराशि को खाते में जमा करा दिया गया था। 5-10-87 को श्रीमती शोभा मखीजा के चालू खाता संख्या 1833 में से मैसर्स रेवाजीत बिल्डर्स एंड डेवेलपर्स को 38,00,000 रु. की धनराशि अन्तरित कर दी गई थी।

14. 15-4-1988 को दक्खिन हेराल्ड में यह समाचार छपने पर कि इस सम्पत्ति का अवमूल्यांकन किया गया था विशेष सेल, राजस्व विभाग, कर्नाटक सरकार ने इस मामले में जांच करनी शुरू कर दी थी जिसमें पंजीकरण के सम्बन्ध में भंभीर अनियमितताओं/कमियों का पता लगा और साथ ही इस सम्पत्ति की 62-00 लाख रुपये तक के अवमूल्यांकन का पता चला जिसके परिणामस्वरूप पंजीकरण शुल्क के अतिरिक्त स्टाफ शुल्क के रूप में 6.50 लाख रुपये की हानि हुई है। सम्बन्धित प्राधिकारी ने इस मामले की 30-12-1988 को विशेष उपायुक्त (राजस्व) बंगलौर को सूचना दे दी थी ताकि वह उक्त निष्पादनकर्ता के विरुद्ध इस्तगसे की कार्रवाई की जा सके। इन कार्यवाहियों का अभी तक कोई परिणाम नहीं निकला है।

15. श्री एस. बागुदेव वकील ने 15-7-1988 को कर्नाटक उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 8546 से 8548/1988 तक दायर की। मैसर्स नारायणस्वामी एंड सन्ज द्वारा 7-11-1988 को दायर किये गये आपत्ति-विवरण में यह उल्लेख किया गया है कि मैसर्स रेवाजीत बिल्डर्स एंड डेवेलपर्स के एक एजेंट ने इस प्रस्ताव के साथ उनसे सम्पर्क किया था कि यदि सम्बन्धित भूमि को उन्हें एकदम बेचा जाना है तो खरीदने वाला इस जमीन की बिक्री के लिए छूट तथा अनापत्ति प्राप्त करने में मदद करेगा।

16. आयकर प्राधिकारियों ने जुलाई, 1987 में एक तलाशी ली थी जिसका मुख्यतया सम्बन्ध श्री तस्लम एन. नन्जुंडा शेट्टी के विरुद्ध इस कारण था कि वह मैसर्स रेवाजीत बिल्डर्स एंड डेवेलपर्स का गठन करने में प्रयत्न था। श्रीमती शोभा मखीजा, जिसे फर्म के हितों में 50 प्रतिशत हिस्से दिये गये थे, को भी उक्त तलाशी में शामिल किया गया था जिससे निम्नलिखित तथ्य सामने आए—

(i) एक बिक्रेता हिस्सेदार के आवासीय परिसर में 2 लाख रुपये की नकद धनराशि पाई गई थी और यह स्पष्ट किया गया था कि यह राशि उसे टी.एन.एन. शेट्टी द्वारा नकद दी गई थी। तथापि श्री शेट्टी ने पूछताछ के दौरान ऐसे किसी भुगतान के किए जाने के लिए इन्कार किया गया था।

(ii) श्री बी.एन. लक्ष्मणमूर्ति द्वारा लिखा गया एक पत्र श्री जी.एम. नारायणस्वामी के परिसर से मिला था जिसमें इस सम्पत्ति की 1983 में 1.83 करोड़ रुपये कीमत प्रस्तावित की गई थी जिसे बाद में 1987 में मैसर्स रेवाजीत बिल्डर्स एंड डेवेलपर्स को केवल 90.00 लाख रुपये में ही बेच दिया गया था।

(iii) श्रीमती शोभा मखीजा एक गृहिणी है जो एक मध्यम वर्ग के किराये के मकान में रहती है और जिसे किसी व्यापार का कोई अनुभव नहीं है। उन्होंने अपने सशपथ बयान में इस बात की स्वीकार किया है कि उन्हें मैसर्स रेवाजीत बिल्डर्स एंड डेवेलपर्स के व्यापार की कोई जानकारी नहीं है और उन्होंने इस बात से भी इन्कार किया है कि उन्होंने उक्त फर्म में कोई पूंजी लगाई है।

17. 30-9-1987 को विक्रय विलेख के अनुसार 5 एकड़ तथा 24 गुंटा (लगभग 22,622 वर्ग मीटर) भूमि मैसर्स रेवाजीत बिल्डर्स एंड डेवेलपर्स के कब्जे में है।

MINISTRY OF PERSONNEL.

PUBLIC GRIEVANCES AND PENSIONS

(Department of Personnel and Training)

NOTIFICATION

New Delhi, the 28th June, 1989

S.O. 492(E).—Whereas the Central Government is of opinion that it is necessary to appoint a Commission of Inquiry for the purpose of making an inquiry into a definite matter of public importance specified in paragraph 2 of this notification ;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by section 3 of the Commissions of Inquiry Act, 1952 (60 of 1952), the Central Government hereby appoints a Commission of Inquiry consisting of a single member, namely, Shri Justice Kuldip Singh, Judge of the Supreme Court of India.

2. The terms of reference of the Commission shall be as follows :—

- (a) to inquire into the facts and circumstances relating to—
 - (i) the proposal to transfer 110 acres of land in the Hosur-Sarjapur Road (Karnataka) by the Bangalore Development Authority to the Non-Resident Indians Housing Association (Karnataka), a private limited company (the relevant material whereof is given in Annexure I hereto) ;
 - (ii) the sale by Messrs. Narayanaswamy & Sons, South End Road, Basavangudi, Bangalore, having their registered office at 886/4, Lakshmiapuram, Mysore, by a deed purported to be executed on 30-9-1987, of 5 acres and 24 guntas (approximately 22.622 square metres) of land, situated in Survey No. 6/1 and 6/2 of Dasarahalli Village, Bangalore, in favour of Messrs. Revaiettu Builders and Developers, 594, V Main, 11th Cross, Sadashiva Nagar, Bangalore, (the relevant material whereof is given in Annexure II hereto) ;
- (b) to inquire into any irregularity, impropriety or contravention of law on the part of any person in relation to any matter referred to in sub-paragraph (a) of this paragraph ;
- (c) to inquire into any other matter which arises from or is connected with or incidental to any act, omission or transaction referred to in sub-paragraph (a) of this paragraph.

3. The Commission shall submit its report to the Central Government as soon as possible but not later than three months from the date of publication of this notification in the Official Gazette.

4. The Commission may, if it deems fit, submit separate reports to the Central Government before the expiry of the said period on any of the matters referred to in sub-paragraph (a) of paragraph 2.

5. The Central Government is of opinion that having regard to the nature of the inquiry to be made by the Commission and other circumstances of the case, all the provisions of sub-section (2), sub-section (3), sub-section (4) and sub-section (5), of section 5 of the Commissions of Inquiry Act, 1952 (60 of 1952) should be made applicable to the said Commission and the Central Government, in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of the said section 5, hereby directs that all the provisions of the said sub-sections (2), (3), (4) and (5) of that section shall apply to the Commission.

[No. 401/17/89-AVD-IV]

B. SEN, Jt. Secy.

ANNEXURE I

NRI HOUSING SCHEME

In pursuance of the suggestion of the then Chief Minister of Karnataka the Bangalore Development Authority (BDA) formulated an NRI Housing Scheme at Hosur-Sarjapur Road layout during August-December, 1986. The BDA did not advertise this Scheme. However, illustrative brochures were printed for the then CM's proposed visit to Europe and USA during May, 1987. According to these brochures, established groups of NRIs from Karnataka were invited to contact the BDA giving details of their membership and their technical and financial resources for development of 110 acres of land earmarked for NRIs on the Hosur-Sarjapur layout.

2. Shri H. G. V. Reddy, Chairman, Bangalore Development Authority (BDA) vide his letter dated 19-3-87 invited S/Shri S. T. Lokhandwala, a well known builder of Bombay and Naren Kuwadekar, architect of Lokhandwala Group, to participate in a National Symposium on "Planning & Development of Metropolitan Bangalore". On the same day i.e. 19-3-87 Shri Kuwadekar wrote a letter to the Chairman, BDA asking for the details of the scheme on behalf of his NRI clients. The Chairman, BDA on 20-3-87 informed Shri Kuwadekar about this scheme with the assurance that he could have further information on providing the details and background of the NRIs who had approached him. Shri N. Kuwadekar attended the above symposium held in Bangalore from 27th to 29th March, 1987.

3. On 30-3-87, the NRI Housing Association (Karnataka) approached M's. Lokhandwala Premises Ltd., Bombay to find out if they were interested in developing the NRI housing scheme and also authorised Shri Kuwadekar to work out the details on their behalf. M's. Lokhandwala Premises Ltd. vide their letter dated 20-4-87 conveyed their willingness to undertake the project.

4. Shri S. T. Lokhandwala vide telex dated 12-4-87 requested one Shri Yasin Solanki of Dubai to furnish details of NRIs of Karnataka origin. Shri Yasin Solanki furnished details of 4 NRIs, namely S/Shri Mohammed Asadulla Khan, Riaz Ahmed Khan, Mohammed Abdul Rashid and A. G. Abdul Azeem to Shri S. T. Lokhandwala vide telex dated 14-4-87. On 23-4-87, the NRIHA (K)—a group of six NRIs

viz. S/Shri Gregory T. Monis, A. G. Abdul Arcem, Andrew F. Monis, Warrior Menezes, M. A. Khan and Rashid M. A.—submitted a proposal to the Chairman, BDA to develop the project through Lokhandwala Group and requested for 'letter of intent' stating that they represented a vast number of NRIs of Karnataka.

5. The BDA considered the proposal of NRIHA (K) in its meeting held on 25-4-87. According to the minutes, the Chairman, BDA recalled the suggestion of the Chief Minister to earmark about 100 acres of land in a suitable location exclusively for a housing scheme for NRIs from Karnataka and intimated that the BDA had identified an area of approximately 110 acres in Hosur-Sarjanur belt. The Chairman, BDA read out some letters received from groups of NRIs and it was decided that out of these suitable parties might be asked to present detailed proposals. The Chairman, BDA vide letter dated 30-4-87 informed NRIHA (K) that 110 acres of land in Hosur-Sarjanur Road had been earmarked for NRIs of Karnataka and requested them to send their detailed proposals.

6. The Embassy Centre, 11 Crescent Road, Bangalore was taken on rent for NRIHA (K) w.e.f. 1-5-87 vide a lease agreement executed with the owner of the premises on 2-5-87. The NRIHA (K) vide their letter dated 2-5-87 decided to entrust the project to M/s. Lokhandwala Premises Ltd. Shri Kuwadekar vide his letter dated 8-5-87 submitted the layout plan for 110 acres of land to the Chairman, BDA.

7. The NRIHA (K) vide their letter dated 20-6-87 thanked the then Chief Minister, Karnataka for his keen interest in the proposed housing scheme and for meeting their members and representatives during his tour of Europe and USA stating that there had been tremendous response for the housing scheme. NRIHA (K) vide their letter dated 29-6-87 also wrote to the Chairman, BDA that the scheme had received tremendous response from NRIs when announced in Europe and USA and sought approval of the scheme inquiring about the status and approximate cost of the land.

8. On 3-7-87 the BDA decided to approve the bulk allotment of 110 acres of land to NRIHA (K) and requested for the approval of the State Government vide their letter dated 10-12-87. Simultaneously the BDA asked the NRIHA (K) to deposit Rs. 55.00 lacs towards 25% of the cost of the land which would be made available to them after (i) all the 110 acres of land was acquired by BDA (ii) the Association deposited the entire cost of land with BDA (iii) the Association was registered under the Societies Act (iv) the BDA's resolution allotting 110 acres of land was approved by the Government of Karnataka and (v) the PBT cleared the list of NRIs.

9. Telephone calls were made from telephone Nos. 6492325, 6494492, 6491807 & 6494628 of Lokhandwala Group, Bombay to Bangalore telephone No. 362526 of Shri Manohar Lal Nishani son-in-law

of the then Chief Minister of Karnataka on certain dates on or around which certain important decisions were taken by the BDA as enumerated below :—

Date of
telephone call.

REMARKS

17-3-87

Shri Naren Kuwadekar wrote a letter to the Chairman, BDA on 19-3-87 asking for the details of NRI Housing Scheme.

23-4-87

NRIHA (K) submitted a proposal on 23-4-87 to the Chairman, BDA to develop the project through Lokhandwala Group.

25-4-87

The BDA considered the proposal of NRIHA (K) in its meeting held on 25-4-87.

01-7-87

The BDA approved the bulk allotment of 110 acres of land to NRIHA (K) in its meeting held on 3-7-87.

10-8-87

The BDA vide letter dated 10/12-8-87 sought approval of the State Government and also asked the NRIHA (K) to deposit Rs. 55.00 lacs towards 25% cost of the land.

10. The NRIHA (K) vide their letter dated 7-9-87 informed the Chairman, BDA that they had taken steps to register the association under the Companies Act and requested him to allow them to fence the area, to carry out contour survey and to operate a site office pending completion of the formalities.

11. One Mr. Bel Hasa, a national of United Arab Emirates and partner of Shri Yasin Solanki in Dubai visited Bombay from 10-9-87 to 12-9-87. On 18-8-87 NRIHA (K) deposited Rs. 25.00 lacs with BDA vide 5 Demand Drafts of Rs. 5.00 lacs each issued by the Bank of Baroda, Deira, UAE on 13-9-87 (two DDs) and 15-9-87 (three DDs).

12. The NRIHA (K) was registered on 18-9-87 as a Private Limited Co. with limited guarantee and having S/Shri Andrew Monis and George Monis, both brothers working in Dubai as directors. Their address was shown as Embassy Centre, 11, Crescent Road, Bangalore. On 19-9-87, S/Shri K. N. Gandhi one of the auditors of Shri Lokhandwala and known to him for the past 9 years, and Kumar J. Chainani, a close friend of Shri Lokhandwala and a director of one of his companies, were appointed alternate directors of NRIHA (K) in place of the Monis brothers. Besides, Shri Salvador Monis a former employee of the Lokhandwala group and presently a director of 4 companies of Lokhandwala group was appointed as its Manager vide a resolution passed in the NRIHA (K) Board meeting. According to the minutes S/Shri Andrew Monis and George Monis were present at this meeting. It was also decided to grant Power of Attorney in favour of Shri Salvador Monis which was ultimately granted on 5-4-88.

13. During a meeting held on 21-9-87, in which Chairman and other senior officers of BDA and Shri Kuwadekar were present, it was decided that an illustrated brochure may be printed by NRIHA (K) giving details such as amenities, cost of construction, registration form etc. Regarding eligibility of applicants, it was agreed that besides residents of Karnataka, about 25% of houses/flats might have to be allotted to non-Karnataka NRIs subject to approval of the State Government. The Law Officer, BDA was requested to prepare the draft agreement to be executed between BDA and NRIHA (K) covering the above points and all aspects of development of the area.

14. A brochure captioned "Lakeside Estates" prepared by NRIHA (K) shows that besides the NRIs of Karnataka origin and NRIs from other States for whom BDA has reserved a certain percentage of housing units to be allotted, any person approved by the BDA or the Government of Karnataka would be eligible for allotment of housing units. The application form which forms part of this brochure specifically includes this category.

15. On 23-9-87, NRIHA (K) deposited Rs. 30.00 lacs with BDA vide 6 Demand Drafts of Rs. 5.00 lacs each issued by the Bank of Oman Ltd., Dubai on 21-9-87. This was in continuation of the 5 Demand Drafts for Rs. 25.00 lacs deposited on 18-9-87. Shri Yasin Solanki who got the above 11 drafts of Rs. 55.00 lacs prepared has stated before the Directorate of Enforcement authorities that Rs. 10.00 lacs were contributed by him, Rs. 10.00 lacs by his two sons and the remaining Rs. 35.00 lacs by his relatives/friends/employees. On the same day, i.e. 23-9-87, BDA permitted NRIHA (K) to provide fencing around the land, to construct site office, to provide security staff etc.

16. The NRIHA (K) vide their application dated 26-9-87 applied to RBI for permission u/s 31(1) of FERA without disclosing the NRI status of the Monis brothers. On 21-10-87 the RBI returned the application 'unapproved' as there was no non-resident interest in the company. Thereafter, the NRIHA (K) vide their letter dated 10-11-87 informed the BDA that RBI permission was not required. In the meantime an agreement was signed on 17-10-87 by Shri S. T. Lakhandwala on behalf of Lokhandwala Premises Ltd. and Shri K. N. Gandhi on behalf of NRIHA (K).

17. In its meeting held on 29-2-88, the BDA approved the draft agreement for sale of land to NRIHA (K) and decided to recommend to the State Government to make it a part and parcel of the rules to be framed for allotment of bulk land to NRIs. Further on 29-3-88, the BDA resolved to request the State Government to approve change of land use from green belt to residential or commercial purposes in respect of about 40 acres of land which fell in the NRI housing scheme.

18. The BDA on 7-4-88 fixed the cost of land allotted to NRIHA (K) @ Rs. 3.00 lacs per acre and development charges @ Rs. 3.85 lacs per acre in a meeting attended by Shri N. Kuwadekar. The

Commissioner, BDA pointed out at the meeting that the NRIHA (K) might furnish the list of NRIs till then registered with them. The BDA accordingly wrote a letter dated 2/9-5-88 to NRIHA (K). By their letter dated 24-5-88 the NRIHA (K) furnished a list of 13 persons from whom registration applications had been received. The names of the 10 persons who had contributed Rs. 55.00 lacs in September, 1987 towards 25% cost of the land or the names of six NRIs whose list was enclosed with NRIHA (K)'s proposal dated 23-4-87 or the names of the Monis brothers are not included in this list.

19. The Enforcement Directorate conducted searches on various premises connected with NRIHA (K) in January, 1989. The subsequent investigations revealed that Miss J. Verghese, Marketing Officer of NRIHA (K) was actually an employee of M/s. Lokhandwala Consultancy Pvt. Ltd. and she used to take instructions regarding management of NRIHA (K) from Shri Arvind Pahwa, Chief Executive of Lokhandwala Group. Shri Shantilal Dand, a practising Company Secretary of Lokhandwala Group visited Bangalore in connection with the registration of NRIHA (K). The sales promotion for the scheme was totally conducted by M/s. Lokhandwala Premises Ltd. at their own expenses. It was also revealed that Shri Andrew Monis and George Monis did not attend any NRIHA (K) Board meeting on 19-9-87 as they were not in India on that date. Shri Andrew Monis used to sign the letters on behalf of NRIHA (K) as and when these were sent by Shri Salvador Monis to him in Dubai.

20. The NRIHA (K) has no share capital and assets whatsoever in India. Two bank accounts were opened by NRIHA (K) with Vijaya Bank, Santacruz Branch, Bombay and Canara Bank, Bangalore. The amount deposited in these two accounts is only Rs. 1000 which too was provided by M/s. Lokhandwala Premises Ltd. M/s. Lokhandwala Premises Ltd. had incurred a total expenditure of about Rs. 32.00 lacs on behalf of NRIHA (K) which included an expenditure of about Rs. 20.00 lacs for development, fencing and construction of godown at the site.

21. The BDA (Allotment of Sites) Rules, 1984 provide for allotment of sites to individual persons subject to their eligibility. Rule 6 also provides for allotment of sites to educational, religious or charitable institutions which are either societies registered under the Societies Registration Act or trusts for public purposes. These Rules do not provide for allotment of sites to Housing Co-operative Societies. However, the Government of Karnataka vide orders issued in June, 1985 had made the BDA the sole agency to acquire lands for Housing Cooperative Societies subject to the conditions that the extent should not exceed 20 acres per society and that the society should go in for group housing or multistoreyed flats.

22. During the searches, the Enforcement Directorate also recovered a photo-copy of a draft notification, which was to be issued by the Government of Karnataka in 1988 for amending the provisions of BDA (Allotment of Sites) Rules, 1984 in order to

enable bulk allotment of land to developers, cooperative group housing societies, groups of NRIs, etc. The Enforcement Directorate also recovered a handwritten note containing a legal opinion that the allotment of land for NRI project on 3-7-1987 would not be covered by the proposed notification as it was to have only prospective effect.

23. The Government of Karnataka vide order dated 16-2-1989 did not approve the BDA resolution dated 3-7-1987 vide subject No. 606 approving bulk allotment of 110 acres of land to NRIHA (K) and directed the BDA to take appropriate action in pursuance of the said State Government Order.

ANNEXURE II

REVAJEETU LAND DEAL

M/s. Revajeetu Builders & Developers, 594, V Main, 11th Cross, Sadashiva Nagar, Bangalore, a partnership firm, was formed on 6-1-1987. The firm has 19 partners. Smt. Shobha Makhija—sister of Shri Manoharlal Nichani, son-in-law of the then Chief Minister of Karnataka—has a 50 per cent interest in the firm's profit. The remaining 18 partners are either blood relatives or associates of Shri Tallam N. Nannunda Setty. Though Shri Setty himself is not a partner in the said firm, his sons, brothers, brothers-in-law and his business associates have together a 50 per cent share in the said firm.

2. M/s Narayanaswamy & Sons, South End Road, Basavangudi, Bangalore having their registered office at 886/4, Lakshmipuram, Mysore vide their application dated 9-1-1987 requested the Minister for Housing and Urban Development, Government of Karnataka to grant them permission to sell their land measuring 5 acres and 24 guntas (approximately 22622 sq. mtrs.) bearing Survey No. 6/1 and 6/2 situated near South End Circle, Dasarahalli, Uttarahalli Hobli Bangalore South Taluk to M/s Revajeetu Builders & Developers on grounds of financial hardship. The land in question included 16194 sq. mtrs. of land already exempted by the Government of Karnataka on 17-7-1985 from the provisions of Urban Land (Ceiling & Regulation) Act, 1976.

3. On 12-1-1987 the then Minister for Housing and Urban Development (HUD) asked the Secretary, HUD to examine the matter. On the same day i.e. 12-1-1987, HUD Department requested the Special Deputy Commissioner, ULC, Bangalore to give his report. The Special Land Acquisition Officer, Bangalore Development Authority vide his letter dated 20-1-1987 informed the Special Deputy Commissioner, ULC, Bangalore that the land in Survey No. 6/1 and 6/2 had been notified for acquisition vide State Government Order dated 1-9-48 for the formation of Kanakanapalya Extension 'B' block and that the acquisition proceedings had been completed in respect of Survey No. 6/1 measuring 1 acre 2 guntas and 58 sq. yards (approximately 4298 sq. mtrs.) and that no information was available in his office in respect of Survey No. 6/2 measuring 4 acres and 4 guntas (approximately 16592 sq. mtrs.). On 20-1-87 itself the Special Deputy Commissioner, Urban Land Ceiling recommended to the State Government to accord permission to the applicant to

sell the excess vacant land measuring 16194 sq. mtrs. already exempted vide State Government Order dated 17-7-85 and to accord exemption with permission to sell in respect of the remaining excess vacant land measuring 3444 sq. mtrs.

4. The matter was then processed by the HUD Department. The Secretary, HUD vide his note dated 25th February, 1987 recommended to accord permission to the applicant to sell 16194 sq. mtrs. of land (already exempted) stating that the matter regarding exemption and sale of the remaining excess vacant land of 3444 sq. mtrs. had to be examined afresh in view of the State Government's circular dated 25th February, 1987 which provided that the debts anterior to the date of commencement of the Urban Land (C&R) Act i.e. 17-2-76 should be taken into consideration for deciding the question of undue hardship for granting exemptions under the Act. The then Minister, HUD gave his approval on 4th March, 1987. Thereafter the State Government vide order dated 6th March, 1987 permitted the applicant to sell 16194 sq. mtrs. of land to M/s. Revajeetu Builders & Developers.

5. M/s. Narayanaswamy & Sons again submitted an application dated 24th March, 1987 to the Minister, HUD for granting exemption with permission to sell the remaining excess vacant land of 3444 sq. mtrs. to M/s. Revajeetu Builders & Developers on grounds of financial hardship indicating liabilities of over Rs. 5.00 lacs incurred prior to the commencement of the Urban Land (C&R) Act. On 27th March, 1987 the Special Deputy Commissioner, ULC, Bangalore recommended to the Secretary, HUD to consider the request favourably.

6. The dealing clerk of the HUD Department while processing the matter recorded a note dated 31st March, 1987 that the letters issued by the creditors in favour of the applicant could not be accepted as they were not in the form of agreement, promissory note etc., that the land which was located in central area had been ordered to be acquired for public purposes and that the loans indicated by the applicants could be cleared by selling the retainable land and the land already exempted with permission to sell. However, the Under Secretary overruled the dealing clerk vide his Note dated 31st March, 1987 and recommended that there might be no objection to accord approval for exemption and permission to sell the excess vacant land of 3444 sq. mtrs. to M/s. Revajeetu Builders & Developers for the purpose of group housing scheme in view of Government of India guidelines in their letter No. 9/48/78-UCU dated 2/7th May, 1980. The Joint Secretary, HUD opined that it would be difficult to concede the request of the applicant and the file was submitted to the Minister, HUD through the Secretary, HUD on 31st March, 1987.

7. During the period when this file was pending with the Minister, HUD, Shri B. M. Narayanaswamy—a partner of M/s. Narayanaswamy & Sons—submitted an affidavit dated 7th April, 1987 confirming his financial liabilities. The Minister, HUD asked the Secretary, HUD on 9th April, 1987 to examine the fresh evidence produced by the applicant in the form of an affidavit and offer his views.

The Joint Secretary, HUD vide his note dated 10th April, 1987 stated that it would be difficult to hold that the ground of hardship was established on the basis of the affidavit and that it was also likely to create an inconvenient precedent. However, in the later portion of his note the Joint Secretary, HUD recommended that the Government might permit the sale for the purpose of Group Housing Scheme subject to the Government of India guidelines in their letter dated 27th May, 1980. The file was then cleared by the Secretary, HUD on 13th April, 1987 and by the Minister, HUD on 15th April, 1987. The State Government vide order dated 18th April, 1987 granted exemption in respect of the remaining excess vacant land of 3444 sq. mtrs. to M/s. Narayanaswamy & Sons and permitted its sale to M/s. Revajeetu Builders & Developers.

8. The Deed of Partnership of M/s. Revajeetu Builders & Developers was registered on 5th June, 1987.

9. The Government of India vide notification No. S.O. 836(E) dated 21st September, 1987 extended the provisions of Chapter XXC of the Income Tax Act to the city of Bangalore with effect from 1st October, 1987 enabling the Central Government to purchase immovable properties in certain cases.

10. The Sale Deed between M/s. Narayanaswamy & Sons and M/s. Revajeetu Builders and Developers is dated 30th September, 1987. It shows a consideration of Rs. 90.00 lacs which works out to a rate of about Rs. 398 per sq. metre. The prevailing market rate in the adjoining areas at the relevant point of time was approximately three times more. The Government of Karnataka vide circular dated 8th July, 1985 had fixed the minimum land value in Jayanagar (1 to 4 blocks) at Rs. 750 per sq. yard (approximately Rs. 897 per sq. metre) for residential purposes and Rs. 1,200 per sq. yard (approximately Rs. 1435 per sq. metre) for commercial purposes. Further, the Bangalore Development Authority in its meeting held on 11th December, 1987 had resolved to allot 20 guntas of land to NABARD at South End Circle @ Rs. 2,000 per sq. metre and was also contemplating to allot land in the same area to LIC and UTI @ Rs. 2,000 per sq. metre during 1988.

11. In the absence of the Sub-Registrar, who was sent on training, the sale deed between M/s. Narayanaswamy and Sons and M/s. Revajeetu Builders & Developers was registered by the sub-divisional assistant (member of the ministerial staff), who was holding charge of the post of Sub-Registrar. The said sub-divisional assistant is under suspension at present.

12. M/s. G. M. Agencies, Gandhinagar, Bangalore, a partnership firm of Shri Girdharidas Nichani, Shri Manohar N. Makhija, Smt. Shakuntala N. Makhija, Smt. Jayashree R. Nichani, Smt. Sunita B. Nichani and Shri Babulal Nichani (all of them close relations of Shri Manoharlal Nichani, son-in-law of the then Chief Minister of Karnataka) was formed on 12-8-87. On 14-8-87 the firm applied to Indian Bank, New Tippasandra Branch, Bangalore-72 for sanction of credit facilities to the tune of Rs. 65.00

lacs for the working capital requirements of the proposed business of distribution of 'GTE Gemini' word processors for which they had been appointed distributors by M/s. General Telecommunications & Electronics Pvt. Ltd., Bombay. On 16-8-87 the Branch Manager recommended the limits to the Regional Manager, stating that the account was introduced by Shri Manoharlal Nichani, and the partners had promised to mobilise Rs. 50.00 lacs as fixed deposits and further Rs. 50.00 lacs through State Government departments. While recommending the proposal to the Central Office, Madras the Regional Manager informed in his telex message dated 9-9-87 that the facilities are guaranteed by Shri Manoharlal Nichani through whom sizeable deposits were expected. The Regional Manager orally conveyed the sanction of limits of Rs. 22.5 lacs under Open Cash Credit (OCC), Rs. 27.00 lacs under Key Cash Credit (KCC) and Rs. 8.10 lacs under Bills. Formal sanction was conveyed on 6-10-87.

13. On 30-9-87, the Indian Bank, New Tippasandra Branch issued Bankers Cheque No. 480666 for Rs. 80.00 lacs favouring M/s. General Telecommunications & Electronics Pvt. Ltd., Bombay drawing fully the limits sanctioned under OCC and KCC and also margin money of Rs. 30.5 lacs provided by M/s. G. M. Agencies. This cheque was discounted on the same day at Vijaya Bank, Race Course Road, Bangalore and a sum of Rs. 79,67,000 was credited to the current A/c No. 2043 of M/s. General Telecommunication & Electronics Pvt. Ltd., Bombay opened on the same day i.e. 30-9-87. Shri Kamal Siddiqui and Shri T. R. Monjunath Hegde are the Directors of M/s. General Telecommunications & Electronics Pvt. Ltd., Bombay. On the same day i.e. 30-9-87, a sum of Rs. 75,30,000 was transferred from current account No. 2043 to current A/c No. 1833 of Smt. Shobha Makhija in the same bank and out of this amount, DDs worth Rs. 75,27,889 were purchased by her on 30-9-87 itself. On 3-10-87, five DDs worth Rs. 38,25,000 were cancelled and the amount was credited to the account. On 5-10-87 an amount of Rs. 38,00,000 was transferred from current A/c No. 1833 belonging to Smt. Shobha Makhija to M/s. Revajeetu Builders & Developers.

14. Consequent upon the publication of a news-item in Deccan Herald on 15-4-88 that there was under-valuation of this property, the Special Cell, Revenue Department, Government of Karnataka had taken up investigation into this matter which revealed gross irregularities/omissions in the registration and under-valuation of the property to the tune of Rs. 62.00 lacs resulting in a revenue loss of Rs. 6.50 lacs as Stamp Duty besides the registration fee. The authority concerned reported the matter to the Special Deputy Commissioner (Revenue) Bangalore on 30-12-88 for prosecuting the executant. The proceedings are yet to be concluded.

15. Shri S. Vasudeva, Advocate filed writ petitions Nos. 8546 to 8548/1988 in the High Court of Karnataka on 15-7-88. In the statement of objections filed by M/s. Narayanaswamy & Sons on 7-11-88 it

has been stated that an agent of M/s. Revajeetu Builders & Developers had approached them with the proposal that if the land in question were to be sold to them forthwith the buyer would help in obtaining exemption and clearances for its sale.

16. The Income Tax authorities had conducted a search in July, 1987 which was primarily directed against Shri Tallam N. Nanjunda Setty for his involvement in the formation of M/s. Revajeetu Builders & Developers. Smt. Shobha Makhija who was given 50 per cent share in the firm's interest was also covered in the said search which revealed the following facts :—

- (i) A cash amount of Rs. 2.00 lacs was found in the residential premises of one of the seller—partners and was explained as having been paid to him by Shri T. N. N. Setty in cash. However, Shri Setty during his interrogation refuted any such payment.

- (ii) A letter written by Shri B. N. Laxman Murthy was recovered from the premises of Shri B. M. Narayanaswamy, which offered Rs. 1.83 crores for the property in 1983 which was later sold to M/s. Revajeetu Builders & Developers in 1987 for Rs. 90.00 lacs only.

- (iii) Smt. Shobha Makhija is a housewife living in a middle class rented apartment and having no experience of any business. In her sworn statement she admitted as having no knowledge of business of M/s. Revajeetu Builders and Developers and she denied having invested any money as capital in the said firm.

17. Pursuant to the sale deed dated 30-9-87, the land measuring 5 acres and 24 guntas (approximately 22622 sq. mtrs.) is in the possession of M/s. Revajeetu Builders and Developers.